



---

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS

NOMOR 3 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANYUMAS,

- Menimbang : a. bahwa bangunan gedung sebagai tempat melakukan kegiatan dalam mencapai berbagai sasaran yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, perlu diselenggarakan secara tertib sesuai dengan fungsinya, serta untuk memelihara dan mengembangkan lingkungan hidup;
- b. bahwa berdasarkan Pasal 105 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

12. Undang-Undang Nomor 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
17. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46 Seri E Nomor 7);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Banyumas Nomor 11 Tahun 1985 tentang Penunjukan, Pengangkatan, Kewenangan dan Pemberhentian Pegawai Negeri Sipil Sebagai Penyidik Pada Pemerintahan Kabupaten Daerah Tingkat II Banyumas (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Banyumas Tahun 1986 Nomor 5 Seri D);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANYUMAS

dan

BUPATI BANYUMAS

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## B A B I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Banyumas.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Banyumas.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banyumas.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang melaksanakan tugas teknis operasional pada bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
6. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
8. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
9. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan dan persyaratan teknisnya.
10. Keterangan Rencana Daerah adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.

11. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, merehabilitasi/merenovasi, atau memugar/melestarikan bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
12. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan oleh pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
13. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. Garis Sempadan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut GSB adalah garis maya pada persil atau tapak yang merupakan jarak bebas minimum dari bidang-bidang terluar bangunan gedung yang diperkenankan didirikan bangunan ditarik pada jarak tertentu sejajar terhadap :
  - a. as jalan, batas tepi Ruang Milik Jalan (RUMIJA) atau garis rencana jalan yang ditetapkan dalam dokumen rencana tata ruang.
  - b. batas persil yang dikuasai.
  - c. batas tepi sungai atau saluran air
  - d. saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, jalur rel kereta api dan sebagainya.

18. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang di wilayah Kabupaten Banyumas yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten, Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), Kawasan Perkotaan dan Kawasan Strategis Kabupaten serta Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
19. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
20. Ruang Terbuka Hijau adalah ruang-ruang dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina oleh fungsi perlindungan habitat tertentu dan/atau sarana, dan/atau pengaman jaringan prasarana dan/atau budidaya pertanian.
21. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
22. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
23. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
24. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
25. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
26. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
27. Tim ahli bangunan gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.

28. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
29. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan pra-rencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
30. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
31. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
32. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
33. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
34. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
35. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
36. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan dan menyampaikan pendapat dan pertimbangan pada pemerintah.
37. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

38. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
39. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
40. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
41. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

## BAB II

### MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Maksud disusunnya Peraturan Daerah ini adalah sebagai pedoman dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang berlandaskan azas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

#### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya serta terjamin keandalan teknis bangunan gedung dari aspek keselamatan, kesehatan, pelestarian, kenyamanan dan kemudahan;
- b. mewujudkan tertib dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsinya;
- c. sebagai acuan bagi Pemerintah Daerah dalam menetapkan kebijakan operasional Izin Mendirikan Bangunan.

#### Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan administratif bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, persyaratan keandalan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

P a r a g r a f 1

U m u m

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya;
  - e. fungsi khusus; dan
  - f. fungsi campuran.

P a r a g r a f 2

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f mempunyai fungsi utama lebih dari 1 (satu) fungsi.
- (7) Setiap bangunan gedung selain terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi utama, dilengkapi dengan ruang fungsi penunjang, serta dilengkapi pula dengan instalasi dan kelengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan.

BAB III  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

P a r a g r a f 1

U m u m

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya;
  - e. fungsi khusus; dan
  - f. fungsi campuran.

P a r a g r a f 2

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f mempunyai fungsi utama lebih dari 1 (satu) fungsi.
- (7) Setiap bangunan gedung selain terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi utama, dilengkapi dengan ruang fungsi penunjang, serta dilengkapi pula dengan instalasi dan kelengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan.

BAB III  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

P a r a g r a f 1

U m u m

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya;
  - e. fungsi khusus; dan
  - f. fungsi campuran.

P a r a g r a f 2

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f mempunyai fungsi utama lebih dari 1 (satu) fungsi.
- (7) Setiap bangunan gedung selain terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi utama, dilengkapi dengan ruang fungsi penunjang, serta dilengkapi pula dengan instalasi dan kelengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan.

BAB III  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

P a r a g r a f 1

U m u m

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya;
  - e. fungsi khusus; dan
  - f. fungsi campuran.

P a r a g r a f 2

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f mempunyai fungsi utama lebih dari 1 (satu) fungsi.
- (7) Setiap bangunan gedung selain terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi utama, dilengkapi dengan ruang fungsi penunjang, serta dilengkapi pula dengan instalasi dan kelengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan.

## Pasal 7

Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung berfungsi sebagai berikut :

- a. Fungsi sebagai pembatas/penahan/pengaman yang meliputi pagar tembok/besi, tanggul/*retaining wall*, turap batas kavling/persil, pondasi, dinding penahan tanah dan sejenisnya.
- b. Fungsi sebagai penanda masuk lokasi yang meliputi gapura, gerbang.
- c. Fungsi sebagai perkerasan yang meliputi jalan, lapangan upacara, lapangan olahraga terbuka (tenis, basket, golf, dan sejenisnya), teras tak beratap/tempat pencucian dan sejenisnya, pelataran parkir.
- d. Fungsi sebagai penghubung yang meliputi jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan dan sejenisnya, box culvert
- e. Fungsi kolam/ reservoir bawah tanah yang meliputi kolam renang, kolam/ bangunan pengolahan air, kolam ikan air deras, reservoir/ bak air bawah tanah, sumur peresapan air hujan, septic tank/ bak penampung bekas air kotor dan sejenisnya.
- f. Fungsi sebagai menara yang meliputi menara antena, menara reservoir/ bak air, tangki, cerobong, penanaman tangki, landasan tangki
- g. Fungsi sebagai monumen yang meliputi tugu, patung dan sejenisnya
- h. Fungsi sebagai instalasi/gardu yang meliputi instalasi listrik, instalasi telepon/ telekomunikasi, instalasi pengolahan
- i. Fungsi reklame/papan nama yang meliputi billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).

## Pasal 8

Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati pada saat proses pemberian IMB, berdasarkan rencana teknis yang disampaikan oleh calon pemilik bangunan gedung, dan harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

## Bagian Kedua

### Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

## Pasal 9

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) diklasifikasikan berdasarkan :
  - a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. tingkat resiko kebakaran;
  - d. zonasi gempa;

- e. lokasi;
  - f. ketinggian, dan/atau
  - g. kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
- a. bangunan gedung sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
- a. bangunan gedung permanen;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :
- a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
  - b. tingkat resiko kebakaran sedang; dan
  - c. tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi :
- a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi :
- a. bangunan gedung tinggi;
  - b. bangunan gedung sedang; dan
  - c. bangunan gedung rendah.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi :
- a. bangunan gedung milik negara;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - c. bangunan gedung milik perorangan.

#### Pasal 10

- (1) Bangunan gedung sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana dan menggunakan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya, dengan masa penjaminan kegagalan bangunan selama 10 (sepuluh) tahun.
- (2) Bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana, dengan masa penjaminan kegagalan bangunannya selama 10 (sepuluh) tahun.
- (3) Bangunan gedung khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/atau teknologi khusus, dengan masa penjaminan kegagalan bangunan minimum selama 10 (sepuluh) tahun.

#### Pasal 11

- (1) Termasuk dalam klasifikasi bangunan gedung sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) adalah :
  - a. bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas sampai dengan 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi);
  - b. bangunan rumah hunian/ tempat tinggal tidak bertingkat, dengan luas sampai dengan 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
  - c. bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti puskesmas; dan
  - d. bangunan gedung pendidikan tingkat dasar dan tingkat lanjutan sampai dengan 2 (dua) lantai.
- (2) Termasuk dalam klasifikasi bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) adalah :
  - a. bangunan gedung yang belum ada desain prototipnya yang jumlah lantainya diatas 2 (dua) lantai dengan luas diatas 500 m<sup>2</sup> (limaratus meter persegi);
  - b. bangunan rumah tidak bertingkat, dengan luas di atas 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
  - c. bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti rumah sakit kelas A, kelas B dan kelas C; dan
  - d. bangunan gedung pendidikan tingkat dasar sampai dengan tingkat lanjutan dengan jumlah lantai di atas 2 (dua) lantai atau bangunan gedung pendidikan tinggi.

- (3) Termasuk dalam klasifikasi bangunan gedung khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) adalah :
- a. bangunan gedung instalasi nuklir;
  - b. bangunan gedung laboratorium;
  - c. bangunan gedung terminal udara/darat;
  - d. stasiun kereta api;
  - e. stadion olah raga;
  - f. rumah tahanan dan lembaga pemasyarakatan;
  - g. gudang penyimpanan barang berbahaya;
  - h. bangunan gedung monumental; dan
  - i. bangunan gedung fungsi pertahanan.

#### Pasal 12

- (1) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) adalah bangunan gedung yang diklasifikasikan menurut umur layanan bangunan.
- (2) Klasifikasi bangunan permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf a adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Klasifikasi bangunan semi-permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf b adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
- (4) Klasifikasi bangunan sementara atau darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf c adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

#### Pasal 13

- (1) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan resiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) adalah bangunan gedung yang diklasifikasikan menurut ketahanannya terhadap resiko kebakaran.
- (2) Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) huruf a adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- (3) Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) huruf b adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.

- (4) Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) huruf c adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

#### Pasal 14

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5) adalah bangunan gedung yang diklasifikasikan menurut zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

#### Pasal 15

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (6) adalah bangunan gedung yang diklasifikasikan menurut lokasi padat pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

#### Pasal 16

- (1) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (7) adalah bangunan gedung yang diklasifikasikan berdasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai, bangunan sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai, dan bangunan tinggi dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai.

#### Pasal 17

- (1) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (8) adalah bangunan gedung yang diklasifikasikan menurut status hak kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (8) huruf a adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lain.
- (3) Bangunan gedung milik badan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (8) huruf b adalah bangunan gedung yang diadakan dan difungsikan oleh suatu badan usaha yang terdaftar sesuai peraturan peraturan perundangan.

- (4) Bangunan gedung milik perorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (8) huruf c adalah bangunan gedung yang diadakan dan difungsikan oleh perseorangan/individu.

## Paragraf 2

### Penentuan Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 18

- (1) Klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang dimaksudkan dalam perencanaan, pelaksanaan, atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- Klas 1, yaitu bangunan gedung hunian biasa;
  - Klas 2, yaitu bangunan gedung hunian yang terdiri dari 2 (dua) atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah;
  - Klas 3, yaitu bangunan gedung diluar bangunan Klas 1 dan Klas 2 yang digunakan sebagai tempat tinggal tetap atau sementara oleh sejumlah orang;
  - Klas 4, yaitu bangunan gedung hunian campuran;
  - Klas 5, yaitu bangunan gedung kantor;
  - Klas 6, yaitu bangunan gedung perdagangan;
  - Klas 7, yaitu bangunan gedung penyimpanan/gudang;
  - Klas 8, yaitu bangunan gedung laboratorium, industri, pabrik, dan/atau bengkel kendaraan motor;
  - Klas 9, yaitu bangunan gedung umum;
  - Klas 10, yaitu bangunan gedung atau stuktur yang merupakan sarana/prasarana bangunan gedung yang bukan hunian, dan didirikan secara terpisah tetapi masih dalam satu persil.

#### Pasal 19

- (1) Bangunan gedung Klas 1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a, terdiri dari :
- Klas 1a, yaitu bangunan gedung hunian tunggal berupa :
    - satu rumah tunggal; atau
    - satu atau lebih bangunan gedung hunian gandeng yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, villa;

- b. Klas 1b, yaitu rumah asrama/rumah kos, rumah tamu, *hostel*, atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m<sup>2</sup> dan tidak ditinggali lebih dari 12 (duabelas) orang secara tetap, dan tidak terletak di atas atau di bawah bangunan hunian lain atau bangunan klas lain selain tempat garasi pribadi.
- (2) Bangunan gedung Klas 2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b antara lain berupa rumah deret, rumah kopel termasuk apartemen dan sejenisnya.
- (3) Bangunan gedung Klas 3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c, berupa :
- a. rumah asrama, rumah tamu, losmen;
  - b. bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel;
  - c. bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah;
  - d. panti untuk orang berumur, cacat, atau anak-anak; dan
  - e. bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
- (4) Bangunan Klas 4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf d, adalah bangunan hunian/tempat tinggal yang berada di dalam suatu bangunan kantor, bangunan gedung perdagangan, bangunan gedung penyimpanan/gudang, bangunan gedung laboratorium, industri, pabrik, dan/atau bengkel kendaraan bermotor, atau bangunan umum, dan merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut.
- (5) Bangunan Klas 5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf e, adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, kantor pemerintah/pengurusan administrasi, atau usaha komersial, diluar bangunan gedung perdagangan, bangunan gedung penyimpanan/gudang, bangunan gedung laboratorium, industri, pabrik, dan/atau bengkel kendaraan bermotor, atau bangunan umum.
- (6) Bangunan Klas 6 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf f, adalah bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang-barang secara eceran, grosir atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat, berupa :
- a. rumah makan, kafe, restoran;
  - b. rumah makan malam, bar, toko, atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel;
  - c. tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum;
  - d. stasiun pengisian bahan bakar;
  - e. pasar, ruang penjualan, ruang pameran, atau reparasi.

- (7) Bangunan Klas 7 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf g, adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk penyimpanan barang, termasuk tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual.
- (8) Bangunan Klas 8 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf h, adalah bangunan gedung berfungsi untuk laboratorium dan bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, finishing, atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan.
- (9) Bangunan Klas 9 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf i, adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yang terdiri dari :
  - a. Klas 9a, yaitu bangunan perawatan kesehatan, termasuk laboratorium kesehatan; dan
  - b. Klas 9b, yaitu bangunan gedung pertemuan, bengkel kerja/tempat pelatihan, laboratorium, atau sejenisnya pada bangunan.
- (10) Bangunan Klas 10 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf j, terdiri dari :
  - a. Klas 10a, yaitu bangunan gedung bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, garasi umum, pos jaga atau sejenisnya; dan
  - b. Klas 10b, yaitu struktur yang berupa pagar, tonggak, tugu, antena/tower, bangunan reklame, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya.

### Bagian Ketiga

### Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 20

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dan tidak boleh bertentangan dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Bupati dalam IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

B A B IV  
PERSYARATAN ADMINISTRATIF BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Status Kepemilikan

P a r a g r a f 1  
U m u m

Pasal 21

- (1) Setiap kepemilikan tanah dan bangunan harus jelas status kepemilikannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Persyaratan administrasi bangunan gedung, meliputi :
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Untuk kepentingan pembinaan guna tertib pembangunan dan pemanfaatannya dilakukan pendataan bangunan gedung.

P a r a g r a f 2  
Status Hak atas Tanah

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

P a r a g r a f 3  
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 23

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.

- (3) Dalam hal pemilik gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan tertulis pemilik tanah.

#### Paragraf 4

#### Data Kepemilikan Bangunan Gedung

#### Pasal 24

- (1) Dalam rangka tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan pendataan bangunan, meliputi kepemilikan, fungsi, klas, peruntukan dan penggunaan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh setelah proses izin mendirikan bangunan berjalan dan bangunan gedung dilaksanakan sesuai dengan izin mendirikan bangunan.
- (3) Dengan adanya perubahan fungsi dan/atau klasifikasi suatu bangunan gedung, maka harus dilakukan perubahan pada data kepemilikan bangunan gedung yang bersangkutan.

#### Bagian Kedua

#### Pendataan Bangunan Gedung

#### Pasal 25

- (1) Pemerintah Daerah mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (2) Pendataan bangunan diperuntukan bagi setiap bangunan gedung.
- (3) Ketentuan pendataan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

### B A B V

### PERSYARATAN TATA BANGUNAN

#### Bagian Kesatu

#### Peruntukan Lokasi

#### Paragraf 1

#### U m u m

#### Pasal 26

Peruntukan lokasi bangunan gedung merupakan persyaratan lokasi yang harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

#### Paragraf 2

#### Persyaratan Peruntukan Lokasi

#### Pasal 27

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan di lokasi yang bersangkutan.

- (2) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan tata lingkungan lainnya dapat memperolehnya dari dinas terkait.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas jalan umum, saluran, sungai atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, wajib mendapat persetujuan Bupati.
- (4) Persetujuan Bupati terhadap pembangunan bangunan gedung di atas jalan umum, saluran, sungai atau sarana lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan mempertimbangan hal-hal sebagai berikut :
  - a. tidak bertentangan dengan Rencana Tata Ruang dan Tata Bangunan pada lokasi tersebut;
  - b. tidak untuk fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan campuran;
  - c. tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang;
  - d. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah dan/atau di atas tanah;
  - e. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
  - f. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan; dan
  - g. tidak menimbulkan pencemaran;
- (5) Persetujuan Bupati terhadap pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara/transmisi tegangan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan mempertimbangan hal-hal sebagai berikut :
  - a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan pada lokasi tersebut;
  - b. letak bangunan mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara ekstra tegangan tinggi; dan
  - c. setelah mendapatkan pertimbangan dari para ahli.
- (6) Setiap mendirikan bangunan gedung di bawah atau di atas air perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut :
  - a. tidak bertentangan dengan Rencana Tata Ruang dan Tata Bangunan pada lokasi tersebut;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;

- d. tidak menimbulkan pencemaran;
  - e. mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
- (7) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut :
- a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan lokasi pada lokasi tersebut;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
  - d. penghawaan dan pencahayaan bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (8) Ketentuan mengenai bangunan gedung di atas jalan umum, saluran, sungai atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## Bagian Kedua

### Intensitas Bangunan

#### Paragraf 1

##### U m u m

#### Pasal 28

Persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian bangunan, jarak bebas bangunan gedung, garis sempadan bangunan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan diatur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Paragraf 2

### Kepadatan Dan Ketinggian Bangunan

#### Pasal 29

- (1) Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung berdasarkan Rencana Tata Ruang.
- (2) Dalam hal KDB dan KLB belum ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, peraturan bangunan untuk wilayah setempat, maka Bupati dapat menetapkan berdasarkan pertimbangan dan pendapat teknis dari perangkat daerah yang terkait.

- (3) Sepanjang tidak ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka :
- bangunan dengan fungsi hunian dapat dibangun dengan KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen);
  - bangunan dengan fungsi keagamaan dapat dibangun dengan KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen);
  - bangunan dengan fungsi usaha dapat dibangun dengan KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen) kecuali untuk bangunan perkantoran/ kelembagaan KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen) dan bangunan perindustrian KDB paling tinggi 50 % (lima puluh persen);
  - bangunan dengan fungsi sosial budaya dapat dibangun dengan KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen).
- (4) Dalam hal KDB untuk bangunan yang memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f, ditetapkan menurut ketentuan KDB bangunan yang lebih dominan dan/atau bangunan induknya.
- (5) Ketinggian bangunan sepanjang tidak ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka bangunan dapat dibangun sampai dengan 20 (dua puluh) lantai atau dengan tinggi maksimum 90 m (sembilan puluh meter).

### P a r a g r a f 3

#### Perhitungan KDB dan KLB

#### Pasal 30

Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
- luas lantai ruang beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) diatas lantai ruang tersebut dihitung penuh 100% (seratus persen);
- luas lantai ruang beratap yang bersifat terbuka atau yang sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruang dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter), maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- ram dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan;

- g. untuk pembangunan yang berskala kawasan (*superblok*) perhitungan KDB adalah dihitung dari total seluruh lantai dasar bangunan terhadap total keseluruhan luas kawasan;
- h. perhitungan KLB dalam skala kawasan dihitung dari total/jumlah luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan;
- i. dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5m (lima meter), maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai;
- j. mezanin yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh;
- k. dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang di belakang Rumija;
- l. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB sepanjang tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB; dan
- m. kebutuhan *basement* dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah setempat.

#### Paragraf 4

##### Garis Sempadan (Muka) Bangunan

#### Pasal 31

- (1) GSB ditetapkan dalam, Rencana Tata Ruang dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam mendirikan atau memperbaiki seluruh atau sebagian dari suatu bangunan, GSB yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh dilanggar.
- (3) Penetapan GSB didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (4) Letak GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika tidak ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 5

##### Garis Sempadan Samping dan Belakang Bangunan

#### Pasal 32

- (1) GSB ditentukan berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan, juga menetapkan garis sempadan samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan terhadap batas persil yang diatur dalam , Rencana Tata Ruang .

- (2) Pada daerah intensitas bangunan padat/rapat maka Garis Sempadan Samping dan Garis Sempadan Belakang Bangunan dipersyaratkan sebagai berikut :
- a. bidang dinding terluar dapat merapat pada batas pekarangan, tetapi tidak boleh melampaui batas pekarangan;
  - b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter) ke arah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
  - c. untuk kegiatan perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu;
  - d. pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan 2 m (dua meter) dari batas persil bagian belakang atau tidak terdapat jarak bebas belakang namun terdapat ruang terbuka untuk pencahayaan dan sirkulasi udara sekurang-kurangnya seluas 10% (sepuluh persen) dari luas lahan dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.
- (3) Pada peruntukan lokasi bangunan rapat/kepadatan tinggi, diperkenankan tidak ada jarak bebas samping dan belakang terhadap batas persil untuk bangunan sampai dengan lantai 4 (empat), untuk lantai 5 (lima) jarak bebas ditentukan 2 m (dua meter) terhadap batas persil dan selanjutnya untuk lantai 6 (enam) ke atas jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 m (nol koma lima meter) dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai pada jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter) dan tetap mempertimbangkan KDB/KLB yang berlaku dikawasan tersebut.
- (4) Pada peruntukan daerah intensitas bangunan rendah/renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan paling sedikit 2 (dua) meter terhadap batas persil pada lantai dasar dan pada setiap penambahan lantai/ tingkat bangunan jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 (nol koma lima) meter dari jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 (dua belas koma lima) meter, kecuali untuk bangunan rumah tinggal.
- (5) Ketentuan besarnya GSB dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

### Pasal 33

- (1) Loteng bangunan tidak dibenarkan menghadap persil tetangga, kecuali loteng tersebut jaraknya paling sedikit 2 m (dua meter) dari batas persil tetangga atau atas dasar persetujuan tetangga.

- (2) Pada daerah intensitas bangunan padat/rapat maka Garis Sempadan Samping dan Garis Sempadan Belakang Bangunan dipersyaratkan sebagai berikut :
- a. bidang dinding terluar dapat merapat pada batas pekarangan, tetapi tidak boleh melampaui batas pekarangan;
  - b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter) ke arah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
  - c. untuk kegiatan perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu;
  - d. pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan 2 m (dua meter) dari batas persil bagian belakang atau tidak terdapat jarak bebas belakang namun terdapat ruang terbuka untuk pencahayaan dan sirkulasi udara sekurang-kurangnya seluas 10% (sepuluh persen) dari luas lahan dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.
- (3) Pada peruntukan lokasi bangunan rapat/kepadatan tinggi, diperkenankan tidak ada jarak bebas samping dan belakang terhadap batas persil untuk bangunan sampai dengan lantai 4 (empat), untuk lantai 5 (lima) jarak bebas ditentukan 2 m (dua meter) terhadap batas persil dan selanjutnya untuk lantai 6 (enam) ke atas jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 m (nol koma lima meter) dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai pada jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter) dan tetap mempertimbangkan KDB/KLB yang berlaku dikawasan tersebut.
- (4) Pada peruntukan daerah intensitas bangunan rendah/renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan paling sedikit 2 (dua) meter terhadap batas persil pada lantai dasar dan pada setiap penambahan lantai/ tingkat bangunan jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 (nol koma lima) meter dari jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 (dua belas koma lima) meter, kecuali untuk bangunan rumah tinggal.
- (5) Ketentuan besarnya GSB dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

#### Pasal 33

- (1) Loteng bangunan tidak dibenarkan menghadap persil tetangga, kecuali loteng tersebut jaraknya paling sedikit 2 m (dua meter) dari batas persil tetangga atau atas dasar persetujuan tetangga.

- (2) Lantai loteng harus diberi pagar pelindung untuk menjaga keselamatan penghuninya dengan ketentuan lebih lanjut mengenai konstruksi pagar pelindung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 34

Setiap bangunan tidak boleh diberi lubang sebagai jendela atau pintu angin (ventilasi) yang langsung menghadap ke persil tetangga yang memberikan pemandangan kepada pemilik bangunan, kecuali lubang jendela atau pintu angin tersebut jaraknya paling sedikit 2 m (dua meter) dari batas persil tetangga atau atas dasar persetujuan tetangga.

#### Pasal 35

- (1) Dalam hal terjadi pelebaran ruang milik jalan yang mengakibatkan berubahnya lebar dan fungsi jalan, maka persyaratan garis sempadan bangunan dengan as jalan atau daerah milik jalan disesuaikan.
- (2) Daerah sempadan bangunan dapat dimanfaatkan oleh pemilik bangunan untuk kegiatan membangun bangunan.
- (3) Pemanfaatan daerah sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dengan izin Insatansi yang berwenang.

#### Paragraf 6

Pemisah di sepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan

#### Pasal 36

- (1) Dalam hal pemisah berbentuk pagar yang berbatasan dengan jalan, maka tinggi pagar yang diizinkan pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2m (dua meter) di atas permukaan bidang tanah pekarangan.
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tembus pandang, dan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang paling tinggi 1 m (satu meter) di atas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Penggunaan kawat berduri sebagai pagar pemisah di sepanjang jalan-jalan umum tidak diperkenankan.
- (4) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang/bangunan rapat paling tinggi 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan.
- (5) Pada dinding batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun, bentuk lain ataupun yang tembus pandang.

- (6) Bupati dapat menetapkan tanpa adanya pagar pemisah halaman depan samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu, dengan pertimbangan kepentingan, kenyamanan, kemudahan hubungan (aksesibilitas), keserasian lingkungan dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.
- (7) Untuk sepanjang jalan atau kawasan tertentu, Bupati dapat menerapkan desain standar pemisah halaman.

#### Paragraf 7

#### Garis Sempadan Saluran Air

#### Pasal 37

Garis sempadan sungai, garis sempadan drainase, garis sempadan saluran irigasi dan garis sempadan mata air diatur menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 38

GSB menara air, menara radio dan sejenisnya, cubluk/septic tank, kolam, sumur dan/atau bangunan-bangunan lain yang sejenis diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 39

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

#### Paragraf 2

#### Penampilan bangunan

#### Pasal 40

- (1) Bentuk bangunan gedung dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika, bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Bentuk bangunan gedung di kawasan cagar budaya, dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian bangunan cagar budaya.

#### Paragraf 3

#### Tata Letak Bangunan

#### Pasal 41

- (1) Penempatan bangunan gedung tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban umum.

- (2) Pada lokasi-lokasi tertentu Bupati dapat menetapkan secara khusus arahan rencana tata bangunan dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang kota.
- (3) Pada jalan-jalan tertentu, Bupati menetapkan penempatan bangunan untuk memperoleh pemandangan jalan yang memenuhi syarat keindahan dan keserasian.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata letak bangunan dan lingkungan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

##### Tapak bangunan

##### Pasal 42

- (1) Tinggi rendah (*peil*) pekarangan harus dibuat dengan tetap menjaga keserasian lingkungan serta tidak merugikan pihak lain.
- (2) Penambahan lantai atau tingkat suatu bangunan gedung diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana tata ruang, dengan ketentuan tidak melebihi KLB, harus memenuhi persyaratan teknis keamanan struktur bangunan dan didukung data-data teknis pelaksanaan sebelumnya serta tetap mempertimbangkan keserasian lingkungan.
- (3) Pekarangan kosong yang sedang dibangun, harus dilakukan pemagaran, pemasangan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

#### Paragraf 5

##### Bentuk Bangunan

##### Pasal 43

- (1) Bentuk bangunan harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku apabila sesuai dengan fungsi bangunan diperlukan sistem penghawaan buatan.
- (3) Aksesibilitas bangunan harus mempertimbangkan kemudahan bagi semua orang.

#### Paragraf 6

##### Tata Ruang Dalam

##### Pasal 44

- (1) Tata ruang dalam harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penggunaanya.

- (2) Pada lokasi-lokasi tertentu Bupati dapat menetapkan secara khusus arahan rencana tata bangunan dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang kota.
- (3) Pada jalan-jalan tertentu, Bupati menetapkan penempatan bangunan untuk memperoleh pemandangan jalan yang memenuhi syarat keindahan dan keserasian.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata letak bangunan dan lingkungan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

##### Tapak bangunan

#### Pasal 42

- (1) Tinggi rendah (*peil*) pekarangan harus dibuat dengan tetap menjaga keserasian lingkungan serta tidak merugikan pihak lain.
- (2) Penambahan lantai atau tingkat suatu bangunan gedung diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana tata ruang, dengan ketentuan tidak melebihi KLB, harus memenuhi persyaratan teknis keamanan struktur bangunan dan didukung data-data teknis pelaksanaan sebelumnya serta tetap mempertimbangkan keserasian lingkungan.
- (3) Pekarangan kosong yang sedang dibangun, harus dilakukan pemagaran, pemasangan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

#### Paragraf 5

##### Bentuk Bangunan

#### Pasal 43

- (1) Bentuk bangunan harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku apabila sesuai dengan fungsi bangunan diperlukan sistem penghawaan buatan.
- (3) Aksesibilitas bangunan harus mempertimbangkan kemudahan bagi semua orang.

#### Paragraf 6

##### Tata Ruang Dalam

#### Pasal 44

- (1) Tata ruang dalam harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penggunanya.

- (3) Tata ruang dalam untuk bangunan tempat ibadah, bangunan monumental, gedung serbaguna, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, gedung olahraga, serta gedung sejenis lainnya diatur secara khusus.
- (4) Bangunan gedung harus direncanakan dan dirancang sebaik-baiknya, sehingga dapat menjamin fungsi bangunan juga dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh semua orang.

#### Pasal 45

- (1) Setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh mengubah karakter dan arsitektur bangunan.
- (2) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap dan/atau gas harus disediakan lobang hawa dan/atau cerobong hawa secukupnya untuk kelancaran sirkulasi udara atau menggunakan alat penghisap udara mekanis.
- (3) Cerobong asap dan/atau gas harus dirancang memenuhi persyaratan pencegahan kebakaran.

#### Bagian Keempat

#### Keseimbangan, Keserasian dan Keselarasan dengan Lingkungan Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

##### Umum

#### Pasal 46

Keseimbangan, keserasian dan keselarasan dengan lingkungan bangunan gedung adalah perlakuan terhadap lingkungan bangunan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari aspek sosial, budaya maupun dari aspek ekosistem.

#### Paragraf 2

#### Persyaratan Ruang Sempadan Bangunan

#### Pasal 47

- (1) Pemanfaatan ruang sempadan depan bangunan harus mengindahkan keserasian lanskap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang dan tata bangunan.
- (2) Keserasian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain mencakup pagar dan gerbang, vegetasi besar/pohon, bangunan penunjang seperti pos jaga, tiang bendera, bak sampah dan papan nama bangunan.
- (3) Bila diperlukan dapat ditetapkan karakteristik lanskap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan berikut utilitas jalan lainnya seperti tiang listrik, tiang telepon di kedua sisi jalan/ ruas jalan yang dimaksud.

- (4) KDH ditetapkan sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang yang telah ditetapkan dengan ketentuan KDH minimal 10% (sepuluh persen) pada daerah sangat padat/padat, dan KDH ditetapkan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah.
- (5) Ruang terbuka hijau pekarangan sebanyak mungkin diperuntukan bagi penghijauan/penanaman di atas tanah.
- (6) KDH tersendiri dapat ditetapkan untuk tiap-tiap kelas bangunan dalam kawasan-kawasan bangunan, dimana terdapat beberapa kelas bangunan dan kawasan bangunan.
- (7) Daerah Hijau Bangunan (DHB) dapat berupa taman atap (*roof garden*) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti balkon dan cara-cara perletakan tanaman lainnya pada dinding bangunan.

### P a r a g r a f 3

#### Sistem Sirkulasi

#### Pasal 48

- (1) Sistem sirkulasi yang direncanakan harus saling mendukung, antara sirkulasi eksternal dengan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (2) Sistem sirkulasi yang direncanakan harus memperhatikan kepentingan aksesibilitas pejalan kaki.
- (3) Sirkulasi harus memungkinkan adanya ruang gerak vertikal dan lebar jalan yang sesuai untuk pencapaian darurat oleh kendaraan pemadam kebakaran dan kendaraan lainnya.
- (4) Sistem sirkulasi ruang luar bangunan/perparkiran merupakan hal yang tak terpisahkan yang saling mendukung dengan sirkulasi internal bangunan.

#### Pasal 49

- (1) Penataan jalan masuk tidak dapat dipisahkan dari pedestrian, penghijauan, dan ruang terbuka umum.
- (2) Setiap bangunan bukan rumah hunian dan/atau bangunan berderet yang mempunyai area parkir bersama dalam sistem sirkulasi yang menyatu, untuk penempatan jalan masuk dan keluar harus terpisah.
- (3) Dalam hal lebar pekarangan tidak memungkinkan untuk dirancang dengan sirkulasi jalan masuk dan keluar secara terpisah seperti yang dimaksud pada ayat (2), maka untuk penempatan jalan masuk dan keluar diperbolehkan menggunakan satu pintu.
- (4) Pintu pagar pekarangan dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi batas persil bagian depan.

- (5) Ram jalan masuk/keluar (jalan keluar masuk yang miring/landai) akibat perbedaan ketinggian permukaan *pedestrian* dengan muka tanah kaveling yang berbatasan langsung tidak boleh melebihi batas persil.
- (6) Setiap persil bilamana memerlukan jembatan atau titian untuk masuk ke persilnya harus mendapatkan izin dari perangkat daerah yang terkait.
- (7) Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum.
- (8) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut, minimal 8 m (delapan meter) untuk bangunan rumah tinggal dan 20 m (dua puluh meter) untuk bangunan bukan rumah tinggal dihitung dari titik belok tikungan.
- (9) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan pada ayat (8) letak pintu pagar kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan yang terjauh dihitung dari titik belok tikungan.

#### Bagian Kelima

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 50

Penyelenggaraan bangunan gedung harus didahului dengan menyertakan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)/UKL-UPL/SPPLH bagi rencana kegiatan dan/atau usaha yang memerlukan dokumen (AMDAL)/UKL-UPL/SPPLH sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

#### Bagian Keenam

#### Pembangunan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air, dan/atau Prasarana/Sarana Umum

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 51

Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

#### Paragraf 2

#### Bangunan gedung di atas prasarana dan /atau sarana umum

#### Pasal 52

Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus :

- a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya.
- c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya.

- d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.

### Paragraf 3

Bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum

#### Pasal 53

Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus:

- a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
- c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
- d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
- e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
- f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.

### Paragraf 4

Bangunan Gedung di bawah dan/atau di atas air

#### Pasal 54

Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus:

- a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
- c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
- d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
- e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

### Paragraf 5

Bangunan Gedung di Daerah Hantaran Udara/Transmisi Tegangan Tinggi

#### Pasal 55

- (1) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara/transmisi tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air, harus :

- a. sesuai Rencana Tata Ruang;
- b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
- c. khusus untuk daerah hantaran udara/transmisi tegangan tinggi, harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara tegangan ekstra tinggi.

- (2) Izin mendirikan bangunan gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.

## BAB VI

### PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

#### Persyaratan Struktur Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 56

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan pelayanan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin, pengaruh korosi, jamur dan serangga perusak.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Untuk menentukan tingkat keandalan struktur bangunan, harus dilakukan pemeriksaan keandalan bangunan sesuai dengan ketentuan dalam pedoman/petunjuk teknis tata cara pemeriksaan keandalan bangunan gedung.
- (5) Perbaikan atau perkuatan struktur bangunan harus segera dilakukan sesuai rekomendasi hasil pemeriksaan keandalan bangunan gedung, sehingga bangunan gedung selalu memenuhi persyaratan keselamatan struktur.
- (6) Perencanaan dan pelaksanaan perawatan struktur bangunan gedung seperti halnya penambahan struktur<sup>2</sup> dan/atau pengantian struktur, harus mempertimbangkan persyaratan keselamatan struktur sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (7) Pembongkaran bangunan gedung dilakukan dalam hal bangunan gedung sudah tidak laik fungsi, dan setiap pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dengan mempertimbangkan keselamatan masyarakat dan lingkungan.

- (8) Pemeriksaan keandalan bangunan gedung dilaksanakan sesuai dengan klasifikasi bangunan, dan harus dilakukan atau didampingi oleh ahli sesuai dengan bidangnya.
- (9) Untuk mencegah terjadinya runtuhnya struktur bangunan gedung, pemeriksaan keandalan bangunan harus dilakukan sesuai pedoman/petunjuk teknis yang berlaku.

## P a r a g r a f 2

### Struktur Atas Bangunan Gedung

#### Pasal 57

- (1) Struktur atas bangunan gedung harus direncanakan dengan memperhitungkan kombinasi beban-beban yang bekerja dan meneruskan ke pondasi tanpa menimbulkan *lendutan*, perubahan bentuk yang dapat mengganggu kestabilan atau menyebabkan kerusakan pada sebagian atau seluruh struktur bangunan tersebut.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## P a r a g r a f 3

### Struktur Bawah Bangunan Gedung

#### Pasal 58

- (1) Kedalaman pondasi langsung harus direncanakan sedemikian rupa sehingga dasarnya terletak pada lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
- (2) Pelaksanaan pondasi langsung tidak boleh menyimpang dari rencana dan spesifikasi teknik yang berlaku atau ditentukan oleh perencana ahli yang memiliki sertifikat yang sesuai.

#### Pasal 59

- (1) Pondasi dalam digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang cukup terletak jauh dibawah permukaan tanah, sehingga penggunaan pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
- (2) Percobaan pembebanan pada pondasi dalam harus dilakukan dengan berdasarkan tata cara yang lazim dan hasilnya harus dievaluasi oleh perencana ahli yang memiliki sertifikat yang sesuai.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Bagian Kedua

### Persyaratan Kemampuan bangunan Gedung Terhadap Bahaya Gempa

#### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 60

Setiap bangunan rumah dan gedung lainnya yang dibuat atau direncanakan dengan memperhatikan pedoman teknis rumah dan bangunan gedung tahan gempa.

##### Pasal 61

Taraf keamanan minimum untuk bangunan gedung dan rumah tinggal yang masuk dalam kategori bangunan tahan gempa, yaitu:

- a. bila terkena gempa bumi yang lemah, bangunan tersebut tidak mengalami kerusakan sama sekali.
- b. bila terkena gempa bumi sedang, bangunan tersebut boleh rusak pada elemen-elemen non struktural, tetapi tidak boleh rusak pada elemen-elemen struktural.
- c. bila terkena gempa bumi yang sangat kuat bangunan tersebut tidak boleh runtuh baik sebagian maupun seluruhnya; bangunan tersebut tidak boleh mengalami kerusakan yang tidak dapat diperbaiki; bangunan tersebut boleh mengalami kerusakan tetapi kerusakan yang terjadi harus dapat diperbaiki dengan cepat sehingga dapat berfungsi kembali.

## Bagian Ketiga

### Persyaratan Kemampuan bangunan Gedung Terhadap Bahaya Kebakaran

#### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 62

- (1) Setiap bangunan gedung harus mampu secara struktural stabil selama kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.

#### Paragraf 2

##### Proteksi Pasif

##### Pasal 63

- (1) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) didasarkan pada fungsi/klasifikasi pasif resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang dan/atau jumlah dan kondisi dalam bangunan gedung.

- (2) Ketentuan teknis tentang sistem proteksi pasif harus sesuai Standard Nasional yang berlaku tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif pencegahan kebakaran pada bangunan gedung dan Standard Nasional tentang tata cara pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung.

### Paragraf 3

#### Proteksi Aktif

##### Pasal 64

- (1) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas bangunan, ketinggian, volume bangunan dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Paragraf 4

#### Persyaratan Jalan Keluar dan Aksesibilitas Untuk Pemadam Kebakaran

##### Pasal 65

- (1) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses menuju bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan bahaya kebakaran.
- (2) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran harus mengikuti ketentuan teknis yang berlaku tentang tata cara perencanaan aksesibilitas bangunan dan lingkungan untuk pencegahan kebakaran serta tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung.

##### Pasal 66

- (1) Setiap bangunan gedung sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem hidran kebakaran yang terletak pada halaman dan perletakkannya mudah dijangkau dari mobil pemadam kebakaran.
- (2) Dalam menghubungkan hidran kebakaran ke mobil kebakaran diperlukan spesifikasi yang sama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Instalasi hidran dalam bangunan harus disediakan tersendiri yang dapat dihubungkan pada sistem jaringan kebakaran kota atau dari sumber air tersendiri.
- (4) Sumber air untuk hidran harus disuplai dari sumber yang dapat diandalkan, serta mampu menyediakan tekanan cukup dan aliran yang diperlukan dalam waktu paling singkat 30 (tiga puluh) menit.

- (5) Pada bangunan yang dilengkapi dengan hidran harus terdapat personil/penghuni terlatih untuk mengatasi kebakaran di dalam bangunan.
- (6) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem hidran dan pemasangannya harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku.
- (7) Bangunan *atrium* dengan ketinggian 4 (empat) lantai, harus dilengkapi peralatan yang dapat mengeluarkan asap dari dalam bangunan pada saat terjadi kebakaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Paragraf 5

##### Persyaratan Tanda Darurat

#### Pasal 67

Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah, keluar/*exit* dan sistem peringatan bahaya dimaksud untuk memberikan arahan yang jelas bagi pengguna bangunan gedung dalam keadaan darurat untuk dapat menyelamatkan diri, meliputi sistem pencahayaan darurat, tanda arah keluar, dan sistem peringatan bahaya.

#### Paragraf 6

##### Persyaratan Komunikasi dalam Bangunan Gedung

#### Pasal 68

- (1) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung merupakan penyediaan sistem komunikasi untuk kebutuhan internal bangunan dan keluar bangunan, pada saat terjadi kebakaran dan/atau kondisi darurat lainnya.
- (2) Sistem komunikasi telepon dan sistem tata komunikasi gedung dan lainnya, penempatannya harus mudah terlihat, digunakan, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan merugikan sistem instalasi lainnya, serta dilaksanakan dan direncanakan berdasarkan standard normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku.
- (3) Peralatan dan instalasi sistem komunikasi harus tidak memberikan dampak dan harus diamankan terhadap gangguan lainnya.

#### Pasal 69

- (1) Setiap bangunan umum termasuk apartemen yang berpenghuni paling sedikit 500 (lima ratus) orang atau yang memiliki luas lantai paling sempit 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), atau mempunyai ketinggian bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai atau bangunan rumah sakit, diwajibkan menerapkan Manajemen Penanggulangan Kebakaran.
- (2) Manajemen Penanggulangan Kebakaran mengandung ketentuan mengenai fungsi, pola organisasi, sumber daya manusia, prasarana dan sarana, serta tata laksana yang perlu dilaksanakan secara konsisten agar tujuan penanggulangan kebakaran pada bangunan gedung dapat dicapai secara efektif dan efisien.

- (3) Khusus bangunan industri yang memiliki luas bangunan paling sempit 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), atau dengan luas area/site paling sempit 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar diwajibkan menerapkan Manajemen Penanggulangan Kebakaran.

#### Bagian Keempat

### Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Petir dan Bahaya Kelistrikan

#### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 70

Kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan adalah ketersediaan perlengkapan bangunan yang dapat melindungi bangunan dari bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

#### Paragraf 2

### Persyaratan Instalasi Proteksi Penangkal Petir

##### Pasal 71

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem instalasi penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan termasuk juga manusia yang ada di dalamnya, terhadap bahaya sambaran petir.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 3

### Persyaratan Sistem Kelistrikan

##### Pasal 72

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- (2) Sistem instalasi listrik arus kuat dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan merugikan lingkungan dan/atau bagian bangunan dan/atau instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (3) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan standar dan/atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

- (4) Bangunan dan ruang khusus di mana tenaga listriknya tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan/atau ruang khusus tersebut.
- (5) Sistem instalasi listrik pada bangunan tinggi dan bangunan umum harus memiliki sumber daya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik atau terjadi kebakaran.

#### Pasal 73

- (1) Instalasi listrik arus kuat yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa, diuji dan disahkan oleh Instansi yang berwenang.
- (2) Gambar rencana instalasi listrik harus direncanakan oleh tenaga ahli dibidangnya yang telah memperoleh sertifikasi dari instansi yang berwenang.
- (3) Gambar pelaksanaan pemasangan instalasi listrik harus disahkan oleh instansi yang berwenang atau oleh badan usaha yang bergerak pada usaha pemasangan listrik.
- (4) Pemeliharaan instalasi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada dinas terkait/instansi PLN.

#### Bagian Kelima

#### Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 74

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan.

#### Paragraf 2

#### Persyaratan Sistem Penghawaan

#### Pasal 75

- (1) Sistem penghawaan untuk setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (3) Bangunan gedung parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi satu dengan bangunan fungsi utama setiap lantaiannya harus merupakan sistem ventilasi alami permanen yang memadai.

P a r a g r a f 3  
Persyaratan Sistem Pencahayaan

Pasal 76

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (3) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (4) Ketentuan mengenai tata perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

P a r a g r a f 4  
Persyaratan Sistem Sanitasi

Pasal 77

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.
- (2) Sistem pembuangan air limbah yang dilakukan pada masing-masing gedung dan/atau masing-masing kaveling, harus menjaga kualitas lingkungan sekitarnya.
- (3) Sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan fasilitas sanitasi yang dapat diakses untuk semua orang.

Pasal 78

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 79

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.

- (2) Sistem pembuangan air kotor/air limbah penempatannya harus mempertimbangkan jarak terhadap letak sumber air bersih/sumur tetangga yang berbatasan langsung dengan persil untuk menghindari tercemarnya kualitas sumber air bersih /sumur tetangga.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 80

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 81

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, *permeabilitas* tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (3) Untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Ketentuan teknis tentang sumur resapan sebagaimana tercantum pada ayat (3) sesuai ketentuan teknis yang berlaku.

#### Pasal 82

- (1) Persyaratan sistem perpipaan wajib untuk fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, klinik bersalin dan fasilitas pelayanan kesehatan lainnya.
- (2) Dalam hal terdapat gas medik atau vakum, ketentuan mengenai persyaratan sistem perpipaan berlaku wajib bagi semua sistem perpipaan untuk oksigen, nitrous oksida, udara tekan medik, karbondioksida, helium, nitrogen, vakum medik untuk pembedahan, pembuangan sisa gas anestesi, dan campuran dari gas-gas tersebut.

- (3) Sistem yang sudah ada yang tidak sepenuhnya memenuhi ketentuan sistem perpipaan boleh tetap digunakan sepanjang pihak yang berwenang telah memastikan bahwa penggunaannya tidak membahayakan jiwa.
- (4) Potensi kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan sentral gas medik dan sistem vakum medik harus dipertimbangkan dalam perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaan sistem perpipaan.

#### P a r a g r a f 5

##### Persyaratan Penggunaan Bahan Bangunan Gedung

#### Pasal 83

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sesuai standar teknis yang berlaku.

#### Bagian Keenam

##### Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

#### U m u m

#### Pasal 84

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruangan serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Bagian Ketujuh

##### Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

#### P a r a g r a f 1

#### U m u m

#### Pasal 85

- (1) Persyaratan kemudahan bangunan gedung meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kemudahan bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Paragraf 2

### Persyaratan Sarana Evakuasi

#### Pasal 86

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan lansia yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## BAB VII

### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Pertama

#### Pembangunan Bangunan Gedung

### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 87

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan Bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan disetujui dalam bentuk IMB.
- (4) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

### Paragraf 2

#### Perencanaan Teknis

#### Pasal 88

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencana bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Dokumen perencanaan teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan dan/atau laporan perencanaan.
- (3) Perencana dokumen teknis adalah yang berhak untuk mengesahkan dokumen teknis tersebut dan selanjutnya bertanggung jawab atas kebenarannya.

#### Pasal 89

- (1) Dokumen perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (2) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan untuk memperoleh IMB.
- (2) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung.
- (4) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Instansi yang berwenang, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

#### Pasal 90

Dokumen rencana teknis yang telah disetujui digunakan sebagai persyaratan pengajuan/permohonan IMB.

#### Paragraf 3

##### Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 91

- (1) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (2) ditetapkan oleh Bupati, sedangkan untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 2 (dua) tahun kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus diatur oleh Menteri.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat *Adhoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang bangunan gedung, bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, tata ruang dalam/*interior*, bidang transportasi, keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

#### Pasal 92

- (1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (2) dan ayat (3) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

#### Paragraf 4

##### Izin Mendirikan Bangunan

#### Pasal 93

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung orang pribadi atau badan yang akan membangun baru, merehabilitasi/ merenovasi, dan melestarikan/ memugar bangunan gedung wajib memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Bupati.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak diperlukan bagi pekerjaan-pekerjaan mendirikan bedeng, memplester, memperbaiki retak bangunan, memperbaiki ubin bangunan, memperbaiki daun pintu/jendela, memperbaiki tutup atap tanpa mengubah konstruksi rangka atap, memperbaiki lobang cahaya yang tidak melebihi 1m<sup>2</sup> (satu meter persegi), membuat pemisah halaman dengan material dan konstruksi sementara serta memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas bangunan atau merobohkan bangunan yang diperintah oleh Perangkat Daerah teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai IMB diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

#### Paragraf 5

##### Keterangan Rencana

#### Pasal 94

- (1) Pemerintah Daerah memberikan surat keterangan berdasarkan Rencana Tata Ruang untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang/badan hukum yang akan mendirikan bangunan gedung.

- (2) Surat Keterangan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
- fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah;
  - kebutuhan basemen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan/peraturan daerah yang berlaku;
  - untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai basement pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan/di atas tanah dan atap basement kedua (B-2) yang diluar tapak bangunan harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.
  - garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - KDB maksimum, KLB maksimum, KDH maksimum, dan KTB maksimum yang diizinkan;
  - Kebutuhan ruang parkir.
  - jaringan utilitas kota.
- (3) Dalam surat keterangan rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Keterangan rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

#### P a r a g r a f 6 Pelaksanaan Konstruksi

##### Pasal 95

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan perencana dan disetujui oleh dinas teknis yang membidangi.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

## Paragraf 7

### Pengawasan oleh Instansi Pemerintah Daerah

#### Pasal 96

- (1) Pemerintah Daerah melalui Instansi teknis yang berwenang tentang bangunan bertugas melakukan kegiatan pengawasan berkala yang terbatas pada kesesuaian rencana arsitektur yang telah disetujui dan ditetapkan dalam IMB
- (2) Dalam hal hasil pemeriksaan di lapangan oleh instansi teknis yang berwenang dan dijumpai terdapat perbedaan dari rencana yang telah ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan, petugas pengawas lapangan wajib menginstruksikan pembongkaran untuk disesuaikan dengan rencana yang telah ditetapkan dalam IMB.

#### Pasal 97

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemegang izin diwajibkan menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi serta pintu .
- (2) Pemegang izin wajib memasang papan petunjuk tentang IMB.
- (3) Penempatan material bangunan untuk kepentingan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu kepentingan umum dan/atau ditempatkan pada lokasi/kaveling tempat kegiatan mendirikan bangunan tersebut.
- (4) Dalam hal pekerjaan mendirikan bangunan terdapat sarana kota yang terganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan atau pengamanannya harus dikerjakan oleh Instansi yang berwenang atas biaya dan resiko Pemegang Izin.

#### Pasal 98

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemegang Izin wajib mengusahakan agar salinan IMB beserta lampirannya ditempatkan di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas yang ditunjuk.
- (2) Pemegang izin memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang ditolak setelah pemeriksaan, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya atau merugikan keselamatan/kesehatan umum.

## Paragraf 8

### Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 99

- (1) Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang berwenang dibidang pengelolaan bangunan gedung menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan

kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Terhadap bangunan-bangunan yang telah berdiri atau sedang dalam proses pembangunan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan namun belum memiliki sertifikat laik fungsi/huni, diwajibkan untuk membuat sertifikat laik fungsi/huni.
- (5) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian sertifikat laik fungsi/ huni diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 9

#### Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 100

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Bupati, berdasarkan hasil pemeriksaan ulang kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada pemerintah daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender, sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Dinas.

kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Terhadap bangunan-bangunan yang telah berdiri atau sedang dalam proses pembangunan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan namun belum memiliki sertifikat laik fungsi/huni, diwajibkan untuk membuat sertifikat laik fungsi/huni.
- (5) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian sertifikat laik fungsi/ huni diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 9

#### Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 100

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Bupati, berdasarkan hasil pemeriksaan ulang kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada pemerintah daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender, sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Dinas.

Bagian Kedua  
Pemanfaatan Bangunan Gedung

P a r a g r a f 1

U m u m

Pasal 101

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna setelah diterbitkan Izin Pemanfaatan Bangunan oleh Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Izin Pemanfaatan Bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

P a r a g r a f 2

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 102

Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

P a r a g r a f 3

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 103

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Ketiga

Pelestarian

P a r a g r a f 1

U m u m

Pasal 104

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

## P a r a g r a f 2

### Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 105

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun atau lebih, mewakili masa gaya arsitektur paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun, dianggap mempunyai arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama dan/atau kebudayaan dan memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa .
- (2) Pemilik, Masyarakat, Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.
- (5) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Bupati atas usulan Kepala Dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (7) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

#### Pasal 106

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (5) berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

#### Pasal 107

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2).
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi :
  - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi serta nilai arkheologinya; dan
  - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

#### Paragraf 3

##### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 108

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya.

#### Pasal 109

Khusus untuk pelaksanaan pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

#### Pasal 110

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

### Bagian Keempat

#### Pembongkaran

#### Paragraf 1

##### Umum

#### Pasal 111

- (1) Pemilik bangunan wajib melaporkan secara tertulis kepada Perangkat Daerah terhadap usulan pembongkaran bangunan yang dimilikinya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Provinsi/ Pemerintah Pusat.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

- (5) Bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagai bangunan yang dilestarikan seperti yang dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) tidak diperbolehkan dibongkar atau dirobohkan.

## P a r a g r a f 2

### Penetapan Pembongkaran

#### Pasal 112

- (1) Dinas mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
  - c. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Perangkat Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Perangkat Daerah.
- (5) Dalam hal hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, Bupati menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, Bupati menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7), pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

### Pasal 113

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Perangkat Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Menteri.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Pembongkaran

### Pasal 114

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (5) dan (6) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, maka pembongkaran akan dilakukan Pemerintah Daerah dengan biaya dan resiko pemilik dan/atau pengguna bangunan.

### Pasal 115

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Instansi yang berwenang dalam pengelolaan bangunan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh menteri, setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (3) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

## BAB VIII PERAN MASYARAKAT

### Bagian Pertama Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

#### Pasal 116

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat dapat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.

### Bagian Kedua Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan Pedoman, dan Standar Teknis

#### Pasal 117

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga  
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 118

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan tanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

BAB IX  
PEMBINAAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 119

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Dinas melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berjalan tertib dan tercapai keandalan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dilakukan oleh Dinas .

Bagian Kedua  
Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 120

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi Daerah serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (2) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

#### Pasal 121

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi desiminasi, dan pelatihan.

#### Pasal 122

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

#### Pasal 123

Perangkat Daerah yang berwenang, melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikat kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

### B A B X

### SANKSI

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 124

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.

#### Bagian Kedua

#### Sanksi Administratif

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 125

- (1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;

- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - i. Penyegehan bangunan; atau
  - j. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

## P a r a g r a f 2

### Sanksi Pada Tahap Pembangunan

#### Pasal 126

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dikenakan peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut turut masing-masing dengan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya dan resiko pemilik bangunan gedung.

### Paragraf 3

#### Sanksi Pada Tahap Pemanfaatan

##### Pasal 127

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

### Bagian Ketiga

#### Sanksi Pidana

##### Pasal 128

- (1) Setiap pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas persen) dari nilai bangunan gedung, dalam hal karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun penjara dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan gedung, dalam hal karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), hakim meminta keterangan dari tim ahli bangunan.

- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya dan resiko pemilik bangunan gedung.

### Paragraf 3

#### Sanksi Pada Tahap Pemanfaatan

##### Pasal 127

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

### Bagian Ketiga

#### Sanksi Pidana

##### Pasal 128

- (1) Setiap pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas persen) dari nilai bangunan gedung, dalam hal karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun penjara dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan gedung, dalam hal karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), hakim meminta keterangan dari tim ahli bangunan.

#### Pasal 129

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Pidana kurungan paling lama 1 ( satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu persen) dari nilai bangunan gedung dalam hal karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
  - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua persen) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup.
  - c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

### B A B X I P E N Y I D I K A N

#### Pasal 130

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, dapat dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah, yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan atau surat;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungan dengan pemeriksaan perkara;

- h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik Umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya;
  - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Dalam melaksanakan tugas Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil wajib berkoordinasi dengan Pejabat Penyidik Umum.

## BAB XII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 131

- (1) Semua bangunan yang telah dibangun dan telah dilengkapi dengan IMB berdasarkan Peraturan Daerah yang telah ada sebelumnya, dianggap telah memiliki izin berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (2) Semua bangunan yang telah dibangun dan belum dilengkapi dengan IMB, dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini wajib memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini, IMB-nya sedang dalam proses penyelesaian tetap diproses berdasarkan Peraturan Daerah yang lama.
- (4) Dalam hal terjadi pelebaran ruang milik jalan yang mengakibatkan perubahan GSB, maka bangunan gedung yang telah berdiri dan dilengkapi dengan IMB dianggap memenuhi ketentuan GSB sepanjang tidak dilakukan rehabilitasi/ renovasi.

## BAB XIII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 132

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 133

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Banyumas Nomor 6 Tahun 1995 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 1995 Nomor 2 Seri B) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 134

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas

Ditetapkan di Purwokerto  
pada tanggal **27 JAN 2011**

BUPATI BANYUMAS,

  
MARDJOKO



PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS  
NOMOR 3 TAHUN 2011  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

I. PENJELASAN UMUM

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan daerah tentang penataan ruang dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung merupakan penjabaran lebih lanjut peraturan perundangan tentang Bangunan Gedung yang mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Pengaturan dalam Peraturan Daerah ini juga ditujukan sebagai alat pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang terutama perkembangan fisik di seluruh wilayah kabupaten agar senantiasa selaras dengan pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang yang ditujukan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

## II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 :

Cukup Jelas.

Pasal 2 :

Cukup Jelas.

Pasal 3 :

Cukup Jelas.

Pasal 4 :

Cukup Jelas.

Pasal 5 :

ayat (1)

Cukup Jelas.

ayat (2)

huruf a

Cukup Jelas.

huruf b

Cukup Jelas.

huruf c

Cukup Jelas.

huruf d

Cukup Jelas.

huruf e

Cukup Jelas.

huruf f

fungsi campuran adalah kombinasi fungsi bangunan gedung antara fungsi hunian dan fungsi usaha seperti bangunan gedung rumah-toko, rumah-kantor, apartemen-toko modern, dan hotel-toko modern, atau kombinasi fungsi-fungsi usaha seperti bangunan gedung kantor-toko dan hotel-toko modern.

Kriteria bangunan fungsi campuran yang dimungkinkan di dalam suatu blok peruntukan, ditentukan berdasarkan kesesuaian dominasi fungsi bangunan terhadap peruntukan pemanfaatan pada blok peruntukan dan/atau aturan

kegiatan (dizinkan, terbatas, bersyarat, dan tidak diizinkan) sehingga tidak mengubah dominasi peruntukan ruang dalam suatu blok serta tidak mengakibatkan dampak penting terhadap lingkungan.

• Pasal 6 :

ayat (1)

Fungsi hunian meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara, rumah tinggal villa, bangunan hunian campuran, bangunan asrama.

ayat (2)

Fungsi keagamaan meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.

ayat (3)

Fungsi usaha meliputi :

- a. bangunan gedung perkantoran;
- b. bangunan gedung perdagangan;
- c. bangunan gedung perhotelan/penginapan;
- d. bangunan gedung perindustrian;
- e. bangunan gedung terminal;
- f. bangunan gedung tempat wisata dan rekreasi;
- g. bangunan gedung tempat penyimpanan.

Termasuk bangunan gedung perkantoran adalah perkantoran pemerintah, perkantoran swasta, dan perkantoran sejenisnya termasuk kantor yang disewakan.

Termasuk bangunan gedung perdagangan yaitu warung, pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall, dan sejenisnya.

Termasuk bangunan gedung hotel/penginapan adalah wisma, hotel, motel, *hostel*, penginapan, rumah kos, rumah makan serta bangunan penunjang hotel/penginapan lainnya yang ditujukan sebagai pendukung/fasilitas kegiatan hotel/ penginapan, dan sejenisnya termasuk bangunan gedung perindustrian adalah industri kecil, industri sedang, industri besar/berat dan gedung perbengkelan.

Termasuk bangunan gedung terminal adalah stasiun kereta, terminal bus, terminal udara, halte bus.

Termasuk bangunan gedung wisata/rekreasi adalah gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, gedung pertunjukan, rumah makan, bangunan gedung studio musik, bangunan gedung karaoke, dan sejenisnya.

Termasuk bangunan gedung penyimpanan adalah gudang, tempat pendinginan, gedung tempat parkir, dan sejenisnya.

ayat (4)

Fungsi sosial dan budaya, meliputi :

- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
- b. bangunan pelayanan kesehatan;
- c. bangunan kebudayaan;
- d. bangunan pelayanan umum;
- e. bangunan pelayanan sosial;
- f. bangunan laboratorium lainnya.

Termasuk bangunan gedung pelayanan pendidikan, antara lain sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, kursus-kursus, balai latihan, dan sejenisnya;

Termasuk bangunan pelayanan kesehatan antara lain puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit, dan bangunan sejenisnya;

Termasuk bangunan kebudayaan, antara lain museum, gedung kesenian, bangunan cagar budaya dan sejenisnya;

Termasuk bangunan pelayanan umum antara lain stadion/hall untuk kepentingan olah raga, dan sejenisnya;

Termasuk bangunan gedung fungsi pelayanan sosial antara lain bangunan gedung persemayaman mayat, bangunan gedung panti asuhan, panti jompo, panti rehabilitasi sosial;

Termasuk bangunan gedung laboratorium lainnya antara lain laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, laboratorium kebakaran, dan sejenisnya.

ayat (5)

Fungsi khusus meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, bangunan instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

ayat (6)

Cukup Jelas.

ayat (7)

Cukup Jelas.

Pasal 7 :

Cukup Jelas.

Pasal 8 :

Cukup Jelas.

Pasal 9 :

Cukup Jelas.

Pasal 10 :

ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya adalah desain prototipe bangunan gedung sederhana yang telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, diadakan/ disiapkan oleh pemerintah daerah melalui Perangkat Daerah Teknis yang membidangi. Desain prototipe bangunan gedung terutama disediakan bagi penyelenggaraan bangunan gedung hunian rumah tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat) dan rumah deret sederhana.

ayat (2)

Cukup Jelas.

ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 11:

Cukup Jelas

Pasal 12 :

Cukup Jelas.

Pasal 13 :

Cukup Jelas.

Pasal 14 :

Cukup Jelas.

Pasal 15 :

Cukup Jelas.

Pasal 16 :

Cukup Jelas.

Pasal 17 :

Cukup Jelas.

Pasal 18 :

Cukup Jelas.

Pasal 19 :

Cukup Jelas.

Pasal 20 :

Cukup Jelas.

Pasal 21 :

Cukup Jelas.

Pasal 22 :

Cukup Jelas.

Pasal 23 :

Cukup Jelas.

Pasal 24 :

Cukup Jelas.

Pasal 25 :

Cukup Jelas.

Pasal 26 :

Cukup Jelas.

Pasal 27 :

ayat (1)

Cukup Jelas.

ayat (2)

Cukup Jelas.

ayat (3)

Yang dimaksud dengan di atas air adalah di atas air kolam, situ, tempat penampungan air lainnya yang sejenis

ayat (4)

Cukup Jelas.

ayat (5)

huruf a.

Cukup Jelas.

huruf b.

Cukup Jelas.

huruf c.

Yang dimaksud para ahli adalah ahli yang membidangi di bidang ketenagalistrikan dari unsur pemerintah atau badan pengelola ketenagalistrikan yang ditunjuk oleh pemerintah.

ayat (6)

Cukup Jelas.

ayat (7)

huruf a.

Cukup Jelas.

huruf b.

Cukup Jelas.

huruf c.

Cukup Jelas.

huruf d.

Yang dimaksud dengan penghawaan adalah sistem pengudaraan/ventilasi pada bangunan gedung yang diperlukan sebagai usaha untuk mendapatkan udara segar baik udara segar dari alam dan aliran udara buatan.

huruf e.

Cukup jelas.

Pasal 28 :

Yang dimaksud dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang.

Pasal 29 :

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup Jelas.

ayat (3)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang.

ayat (4)

Cukup Jelas.

ayat (5)

Yang dimaksud dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang

Pasal 30 :

Cukup Jelas

Pasal 31 :

ayat (1)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang garis sempadan.

ayat (2)

Cukup Jelas.

ayat (3)

Cukup Jelas.

ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 32 :

ayat (1)

Cukup Jelas.

ayat (2)

Cukup Jelas.

ayat (3)

Cukup Jelas.

ayat (4)

Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) dapat diperbarui pada proses revisi/peninjauan kembali Rencana Detail Tata Ruang.

Pasal 33 :

Cukup Jelas.

Pasal 34 :

Cukup Jelas.

Pasal 35 :

ayat (1)

Cukup Jelas.

ayat (2)

Bangunan gedung yang dapat didirikan/dibangun di daerah sempadan bangunan adalah bangunan gedung dengan kriteria bangunan pendukung terselenggaranya fungsi bangunan gedung secara utuh, seperti : pos keamanan, kotak pos, papan nama/penanda, pagar dinding/besi, Anjungan Tunai Mandiri (ATM), telepon umum, perkerasan parkir terbuka, dan sejenisnya.

ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 36 :

ayat (1)

Cukup Jelas.

ayat (2)

Cukup Jelas

ayat (3)

Cukup Jelas

ayat (4)

Cukup Jelas

ayat (5)

Cukup Jelas

ayat (6)

Cukup Jelas

ayat (7)

Yang dimaksud jalan atau kawasan tertentu adalah jalan/koridor jalan atau kawasan yang diatur tata bangunan lingkungannya dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

Pasal 37 :

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang garis sempadan

\* Pasal 38:

Cukup Jelas.

Pasal 39 :

Penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa yang mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat adalah perkembangan desain dan rekayasa bentuk serta struktur pada bangunan gedung untuk mendorong perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang mampu mencerminkan jati diri dan menjadi teladan bagi lingkungannya, serta yang dapat secara arif mengakomodasikan nilai-nilai luhur budaya bangsa

Pasal 40 :

ayat (1)

Cukup Jelas.

ayat (2)

Kaidah pelestarian bangunan cagar budaya adalah upaya perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan bangunan cagar budaya sebagaimana di atur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.

Pasal 41 :

Cukup Jelas.

Pasal 42 :

Cukup Jelas.

Pasal 43 :

Cukup Jelas.

Pasal 44:

ayat (1)

Cukup Jelas.

ayat (2)

Cukup Jelas.

ayat (3)

Diatur secara khusus dalam hal ini melalui pedoman dan standar teknis bangunan tertentu untuk memenuhi standar ruang dalam yang diperlukan bagi keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan aksesibilitas orang banyak.

ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 45 :

ayat (1)

Cukup Jelas.

ayat (2)

Dikecualikan pada bangunan gedung tertentu yang membutuhkan syarat teknis tertentu, dalam hal ini bangunan gedung yang tidak memerlukan penghawaan bagi terpenuhinya fungsi bangunan.

ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 46 :

Cukup Jelas.

Pasal 47 :

ayat (1)

Lanskap adalah tata ruang di luar bangunan gedung.

ayat (2)

Cukup Jelas.

ayat (3)

Cukup Jelas.

ayat (4)

Cukup Jelas.

ayat (5)

Cukup Jelas.

ayat (6)

Cukup Jelas.

ayat (7)

Cukup Jelas.

Pasal 48 :

Cukup Jelas.

Pasal 49 :

Cukup Jelas.

Pasal 50 :

Cukup Jelas.

Pasal 51:

Cukup Jelas.

Pasal 52 :

Cukup Jelas.

Pasal 53 :

Cukup Jelas.

Pasal 54 :

Cukup Jelas.

Pasal 55 :

Cukup Jelas.

Pasal 56 :

Cukup Jelas.

Pasal 57 :

Cukup Jelas.

Pasal 58 :

Cukup Jelas.

Pasal 59 :

Cukup Jelas.

Pasal 60 :

Cukup Jelas.

Pasal 61:

Cukup Jelas.

Pasal 62 :

Cukup Jelas.

Pasal 63 :

Cukup Jelas.

Pasal 64 :

Cukup Jelas.

Pasal 65 :

Cukup Jelas.

Pasal 66 :

Cukup Jelas.

Pasal 67 :

Cukup Jelas.

Pasal 68 :

Cukup Jelas.

Pasal 69 :

Cukup Jelas.

Pasal 70 :

Cukup Jelas.

Pasal 71 :

Cukup jelas.

Pasal 72 :

Cukup jelas.

Pasal 73 :

Cukup jelas.

Pasal 74 :

Cukup jelas.

Pasal 75 :

Cukup jelas.

Pasal 76 :

Cukup jelas.

Pasal 77 :

Cukup jelas.

Pasal 78 :

Cukup jelas.

Pasal 79 :

Cukup jelas.

Pasal 80 :

Cukup jelas.

Pasal 81 :

Cukup jelas.

Pasal 82 :

Cukup jelas.

Pasal 83 :

Cukup jelas.

Pasal 84 :

Cukup jelas.

Pasal 85 :

Cukup jelas.

Pasal 86 :

Cukup jelas.

Pasal 87 :

Cukup jelas.

Pasal 88 :

Cukup jelas.

Pasal 89 :

Cukup jelas.

Pasal 90 :

Cukup jelas.

Pasal 91 :

Cukup jelas.

Pasal 92 :

Cukup jelas.

Pasal 93 :

Cukup jelas.

Pasal 94 :

Cukup jelas.

Pasal 95 :

Cukup jelas.

Pasal 96 :

Cukup jelas.

Pasal 97 :

Cukup jelas.

Pasal 98 :

Cukup jelas.

Pasal 99 :

Cukup jelas.

Pasal 100 :

Cukup jelas.

Pasal 101 :

Cukup jelas.

Pasal 102 :

Cukup jelas.

Pasal 103 :

Cukup jelas.

Pasal 104 :

Cukup jelas.

Pasal 105 :

Cukup jelas.

Pasal 106 :

Cukup jelas.

Pasal 107 :

Cukup jelas.

Pasal 108 :

Cukup jelas.

Pasal 109 :

Cukup jelas.

Pasal 110 :

Cukup jelas.

Pasal 111 :

Cukup jelas.

Pasal 112 :

Cukup jelas.

Pasal 113 :

Cukup jelas.

Pasal 114 :

Cukup jelas.

Pasal 115 :

Cukup jelas.

Pasal 116 :

Cukup jelas.

Pasal 117 :

Cukup jelas.

Pasal 118 :

Cukup jelas.

Pasal 119 :

Cukup jelas.

Pasal 120:

Cukup jelas.

Pasal 121 :

Cukup jelas.

Pasal 122 :

Cukup jelas.

Pasal 123 :

Cukup jelas.

Pasal 124 :

Cukup jelas.

Pasal 125 :

Cukup jelas.

Pasal 126 :

Cukup jelas.

Pasal 127 :

Cukup jelas.

Pasal 128 :

Cukup jelas.

Pasal 129 :

Cukup jelas.

Pasal 130 :

Cukup jelas.

Pasal 131 :

Cukup jelas.

Pasal 132 :

Cukup jelas.

Pasal 133 :

Cukup jelas.

Pasal 134 :

Cukup jelas.